

COMMISSIE VERDEELSLEUTEL APPARTEMENTENGEBOUW "DE REUVER".
=====

Aan het bestuur van de
Vereniging van Eigenaren
Appartementengebouw "De Reuver",
t.a.v. de heer A. Terhorst,
voorzitter,
Weth. van Eschstraat 113,
5342 AZ Oss.

6 februari 1989.

Geacht bestuur,

In de ledenvergadering van de vereniging op 30 maart 1988 werd een commissie ingesteld, die een onderzoek zou instellen naar de mogelijkheden van een eventuele wijziging van de kostenverdeling.

Deze commissie heeft haar onderzoek inmiddels voltooid en haar bevindingen weergegeven in een rapport. Van dit rapport doet de commissie u 5 exemplaren toekomen. Uw bestuurslid, de heer J van Seters, die deel uitmaakte van de commissie, is reeds in het bezit van het rapport.

De commissie verzoekt u om uitvoering te geven aan het gestelde in hoofdstuk XI (blz. 15) van het rapport.

De commissie meent hiermede haar taak te hebben volbracht.

Met vriendelijke groet,
namens de commissie,



Ron Klokieters.

Bijlagen: 5 rapporten.



VERENIGING VAN EIGENAREN

APPARTEMENTENGEBOUW

"DE REUVER" TE OSS:

R A P P O R T

=====

Een onderzoek naar de verdeling van de kosten over de eigenaren van de vereniging.

Verricht door een op de ledenvergadering van 30 maart 1988 ingestelde commissie.

Oss, 28 januari 1989.

INHOUDSOPGAVE.

Hoofdstuk I	Inleiding.	Blz. 2.
Hoofdstuk II	Wettelijke regels ten aanzien van schulden/ kosten en lasten.	Blz. 3.
Hoofdstuk III	Welke schulden en lasten.	Blz. 4.
Hoofdstuk IV	Probleemstelling.	Blz. 5.
Hoofdstuk V	Tot nu toe toegepaste verdeelsleutels	Blz. 6.
Hoofdstuk VI	Bijzonderheden met betrekking tot de ver- deelsleutels.	Blz. 8.
Hoofdstuk VII	De vaststelling van de voorschotten.	Blz. 9.
Hoofdstuk VIII	De mogelijkheden tot wijziging van de akte van splitsing.	Blz. 10.
Hoofdstuk IX	Uitgangspunten voor een eventuele wijziging van de akte van splitsing.	Blz. 11.
Hoofdstuk X	De onderzoeksresultaten.	Blz. 12.
Hoofdstuk XI	De voorstellen aan het bestuur van de ver- eniging van eigenaren.	Blz. 15.
Bijlage 1	Artikel 17 van de akte van splitsing.	Blz. 16.
Bijlage 2	Recapitulatie van de grondslagen van de kostenverdeling.	Blz. 17.
Bijlage 3	Berekening van het voorschotbedrag.	Blz. 20.

HOOFDSTUK I.

Inleiding.

Via een notariële akte is het gebouw "De Reuver" gesplitst in appartementen. Een appartement is een aandeel in het gebouw met toebehoren, waaronder begrepen het recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw, dat overeenkomstig zijn inrichting als afzonderlijk geheel dient te worden beschouwd. De bewoner/eigenaar is dus niet de eigenaar van het afzonderlijk deel van het gebouw (wooneenheid met bijbehorende andere ruimtes), maar mede-eigenaar van het gehele gebouw "De Reuver". Daarnaast heeft hij/zij als mede-eigenaar het exclusieve recht op het gebruik van een bepaalde wooneenheid. Dit laatste nu wordt het appartementsrecht genoemd. Uw appartementsrecht kunt u terugvinden onder "Bepalingen", punt 11, van uw koopakte opgesteld door de notaris.

HOOFDSTUK II.

=====

Wettelijke regels ten aanzien van schulden/kosten en lasten.

De akte van splitsing moet ook een regeling inhouden, waarin vermeld is het aandeel waarvoor ieder in het gemeenschappelijk bezit gerechtigd is. Daarnaast moet aangegeven zijn de verhouding, waarin iedere appartementseigenaar tegenover derden voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten van de vereniging van eigenaren aansprakelijk is, alsmede de verhouding waarin ieder daarin moet bijdragen. Tevens moet vermeld worden, welke van de schulden, kosten en lasten voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaren. Bevat de akte van splitsing onder andere de opgesomde elementen niet, dan kan deze nietig verklaard worden.

HOOFDSTUK III.

=====

Welke schulden en kosten.

De schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen, staan vermeld in artikel 17 van de akte van splitsing. Volledigheidshalve is dit artikel als bijlage 1 bij dit rapport opgenomen. Concreet gaat het om de volgende posten:

1. opstal-, glas- en W.A.-verzekering;
2. voorziening groot onderhoud appartementen, exclusief garages en carports;
3. centraal antennesysteem;
5. schoonmaakkosten gemeenschappelijke zaken;
6. energiekosten gemeenschappelijke zaken;
7. waterverbruik;
8. voorziening groot onderhoud garages en carports;
9. algemeen onderhoud garages;
10. algemeen onderhoud appartementen.

Deze posten zijn opgenomen in de jaarstukken van de vereniging.

HOOFDSTUK IV.

Probleemstelling.

Door de algemene ledenvergadering d.d. 30 maart 1988 werd een commissie ingesteld om te onderzoeken of de kostenverdeling volgens de akte van splitsing wijziging behoeft.

De door enige leden ingebrachte bezwaren betreffen met name de posten:

- verzekeringen;
- voorziening groot onderhoud appartementen;
- algemeen onderhoud appartementen;
- diverse kosten, zoals juridische bijstand.

Naar hun mening dienen deze kosten niet verdeeld te worden volgens de in de akte vastgestelde versleuteling, doch zou hiervoor naar een huns inziens rechtvaardiger kostentoerekening gezocht moeten worden. Bij de versleuteling van de kosten volgens de akte is als grondslag aangenomen het oppervlak per woning.

De bezwaren van deze leden richten zich op:

- een aantal van bovengenoemde kosten zou per woning gelijkelijk verdeeld moeten worden, daar ze niets te maken zouden hebben met de grootte van de woning;
- wat de verdeling van de waterkosten betreft zou er meer rekening gehouden moeten worden met de gezinssamenstelling, omdat het waterverbruik daardoor zou worden bepaald en niet door de grootte van de woning;
- het feit dat vaststelling van de voorschotten van deze kosten en de eindafrekening daarvan voor hen oncontroleerbaar blijft.

HOOFDSTUK V.

Tot nu toe toegepaste verdeelsleutels.

Om te kunnen nagaan, of er inderdaad sprake is van een onrechtvaardige verdeling, dient men te weten hoe een en ander thans geschiedt. In dit verband is het van belang, dat het gebouw "De Reuver" gesplitst is in 62 appartementsrechten. Hieronder geven wij u een inventarisatie van de verdeelsleutels, zoals deze worden toegepast op de posten 1 tot en met 10 genoemd in het hoofdstuk III. De hierbij geplaatste nummers van artikelen verwijzen naar de akte van splitsing.

- |Verzekeringen en groot onderhoud appartementen (posten 1 en 2).
Een verdeling volgens een breuk, waarvan de noemer steeds 12.500 is. De teller van de breuk is afhankelijk van de oppervlakte van het desbetreffende appartement (artikel 23, lid 1).
- |Centraal antennesysteem, bestuurs-, vergader- en administratiekosten (posten 3 en 4).
Deze worden verdeeld naar de individuele appartementshouder als $\frac{1}{62}$ deel (artikel 23, lid 4a).
- |Schoonmaakkosten en energiekosten (posten 5 en 6).
Deze worden verdeeld naar de individuele appartementshouder als $\frac{1}{59}$ deel. Van de 62 eigenaren wordt er door 3 hieraan niet meebetaald. Dit betreft de appartementen Zonnebloemstraat 1, 3 en 5, die niet gelegen zijn aan gemeenschappelijke zaken (artikel 23, lid 4b).
- |Waterverbruik (post 7).
Dit is gebaseerd op de verdeling als voor de posten 1 en 2, doch er is een correctie toegepast voor de appartementshouders die over een tuin beschikken, waardoor deze meer betalen. Overigens is de noemer van de breuk in dit geval steeds 15.000 (artikel 23, lid 4c).
- |Groot onderhoud garages en carports (post 8).
Dit betreft onderhoud van vloeren, wanden en plafonds. Van deze kosten wordt $\frac{1}{38}$ deel (samen zijn er 38 garages en carports) doorberekend naar de betreffende eigenaren (artikel 23, lid 4d, punt a).
- |Onderhoud garages (post 9).
Dit betreft onderhoud van de garagedeuren. Onder de bij post 8 ge-

noemde 38 stuks bevinden zich 30 garages*). Van deze kosten wordt $\frac{1}{30}$ deel doorberekend naar de desbetreffende eigenaren (artikel 23, lid 4d, punt b).

- |Onderhoud appartementen (post 10).

Hiervoor geldt dezelfde verdeling als voor de posten 1 en 2.

*) Inmiddels is het aantal garages weer uitgebreid.

HOOFDSTUK VI.

Bijzonderheden met betrekking tot de verdeelsleutels.

In de akte van splitsing staan onder meer de appartementsrechten opgesomd met appartementsindexnummers. In gedeelte C, artikelen 9 tot en met 16, wordt de regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé-gedeelten vastgelegd. Gedeelte D handelt over schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars. Hier- van vermeldt artikel 23 de uitsplitsing van de kosten als opgenomen in artikel 17 (zie de bijlage 1 en het hoofdstuk III). Aan de hand van deze gegevens hebben we een recapitulatie gemaakt van alle ap- partementen met de verdeling in breukdelen als grondslag voor de per appartement verschuldigde kosten. De genoemde indexnummers zijn daar- bij omgezet in straat en huisnummers. De recapitulatie is bijgevoegd als bijlage 2.

HOOFDSTUK VII.

De vaststelling van de voorschotten.

De voorschotten worden vastgesteld aan de hand van de navolgende specificaties van baten en lasten, die voor elke jaarvergadering worden verstrekt; te weten:

- a. werkelijke baten en lasten over het afgelopen boekjaar;
- b. begroting over het afgelopen boekjaar;
- c. begroting voor het lopende boekjaar.

Bij het opstellen van de begroting voor het lopende jaar wordt rekening gehouden met de cijfers van de werkelijke en de begrote baten en lasten over het voorafgaande jaar, alsmede met nieuwe ontwikkelingen. Voor de bevoorschotting zijn van belang de lastenposten (overigens ook de baten) voor de begroting van het lopende jaar. Deze lasten worden immers met de reeds beschreven verdeelsleutels aan u doorberekend. Hoe dit gebeurt, hebben wij trachten duidelijk te maken met de voorbeelden op de bijlage 3.

HOOFDSTUK VIII.

De mogelijkheden tot wijziging van de akte van splitsing.

Allereerst willen wij u wijzen op de bepaling nr. 7 van de koopakte, die als volgt luidt:

de verkrijgende partij verbindt zich tot stipte naleving van het op na te melden appartementsrecht betrekking hebbende reglement, vastgesteld bij akte van splitsing voornoemd en van het huishoudelijk reglement der betrokken vereniging van eigenaars, met welk reglement en huishoudelijk reglement de verkrijgende partij verklaarde volkomen bekend te zijn.

Het is een feit, dat de eigenaar bij ondertekening van de koopakte zich uitdrukkelijk akkoord heeft verklaard met de inhoud van de akte van splitsing. In de akte van splitsing is geen mogelijkheid opgenomen om veranderingen aan te brengen in de daarin vastgestelde verdeling van de met name genoemde kosten. Niettemin biedt het Burgerlijk Wetboek daartoe wel de mogelijkheid, welke echter streng afgebakend is. Wijziging of aanvulling van de akte kan slechts geschieden met toestemming van alle eigenaren. Voor zover het financiële kwesties zijn die ook zakelijk gerechtigden aangaan, is ook hun toestemming nodig. Dit kunnen bijvoorbeeld hypotheekhouders zijn. Wij menen dat voor wijziging van de verdeelsleutel geen toestemming van zakelijk gerechtigden nodig is, daar zij door een dergelijke wijziging niet in hun belangen worden geschaad. Over blijft dus, dat alle eigenaren akkoord moeten gaan. Als echter een voorstel tot wijziging door een meerderheid van de ledenvergadering wordt aangenomen, doch deze wijziging wordt door een minderheid tegengehouden zonder daartoe redelijke gronden aan te voeren, dan kan de meerderheid zich tot de rechter wenden voor een uitspraak.

HOOFDSTUK IX.

Uitgangspunten voor een eventuele wijziging van de akte van splitsing.

Al eerder hebben we vastgesteld dat door een aantal appartementshouders meer inzicht verlangd wordt in de verdeling van de begrote en de betaalde bijdragen van de eigenaren in de verschillende soorten kosten. De uitgangspunten voor wijziging zouden dan ook moeten zijn:

- een vereenvoudiging van de verdeelsleutels, teneinde de inzichtelijkheid te bevorderen;
- een rechtvaardiger verdeling dan thans het geval is.

Voor wat betreft het laatste uitgangspunt is te bedenken, dat de verdeling van de kosten en de baten veelal parallel moet lopen met het aandeel waarin ieder in het gemeenschappelijk bezit gerechtigd is. Dat wil zeggen, hoe meer waarde aan een appartementsrecht toegekend moet worden, hoe groter het part in de kosten moet zijn.

HOOFDSTUK X.

De onderzoeksresultaten.

A. Vooraf.

Uit de voorafgaande rapportage blijkt, dat het wijzigen van de verdeelsleutel een zeer moeilijke en door verplichte inschakeling van een notaris ook een kostbare aangelegenheid is. Bovendien is zulk een wijziging nauwelijks te realiseren, omdat eigenlijk alle eigenaren ermee moeten instemmen. Indien dit niet het geval is, moet er een rechterlijke uitspraak worden gedaan om tot wijziging te kunnen overgaan.

B. De verdeelsleutel per kostensoort.

De commissie heeft nog eens per kostensoort nagegaan, of de verdeling over de eigenaars wel of niet rechtvaardig is te achten. Hierbij zijn we weer uitgegaan van de posten zoals genoemd in het hoofdstuk III.

- Verzekeringen, groot onderhoud en dagelijks onderhoud appartementen (posten 1, 2 en 10).

Gezien het aandeel, waartoe ieder in het gemeenschappelijk bezit gerechtigd is en welke gebaseerd is op het aantal vierkante meters woonoppervlak van het betreffende appartement, meent de commissie, dat er geen aanleiding bestaat tot wijziging van alle kosten, welke direct betrekking hebben op het gebouw.

- Centraal antennesysteem, bestuurs-, vergader- en administratiekosten, schoonmaak- en energiekosten, groot onderhoud garages en carports, alsmede onderhoud garagedeuren (posten 3, 4, 5, 6, 8 en 9).

Deze kosten kennen reeds een evenredige verdeling over het aantal betreffende eigenaren. Aanleiding tot wijziging is hier dus niet aanwezig.

- Waterverbruik (post 7).

De commissie heeft het volgende in haar overwegingen meegenomen. Het waterverbruik wordt gemeten door één watermeter, welke op naam van de vereniging staat. Via de verdeelsleutel 15.000 worden de kosten verdeeld over alle eigenaren. Deze verdeelsleutel

is gebaseerd op de woonoppervlakte plus de tuinoppervlakte. Op deze wijze is een verdeelsleutel ontstaan met als uitgangspunt de grootte van het totale gebruiksoppervlak.

Het verbruik van water is een zeer individuele zaak, die zich moeilijk laat versleutelen. De suggestie vanuit de ledenvergadering om de kosten te verdelen op grond van het aantal bewoners per appartement, dient dan ook te worden afgewezen als minstens net zo willekeurig als de huidige verdeelsleutel. Bovendien zou dan regelmatig het aantal bewoners door het bestuur van de vereniging moeten worden gecontroleerd. Afgezien van het feit, dat dit een ondoenlijke zaak is, betekent het ook een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de leden.

Aan alle bezwaren zou tegemoet kunnen worden gekomen, indien elk appartement alsnog voorzien zou worden van een watermeter. Bij de bouw is echter gekozen voor een centrale meter, waardoor aanleg van eigen meters technisch onuitvoerbaar is geworden. De installatie van een individuele bemetering is zo'n ingrijpend karwei, dat de daarmee gepaard gaande kosten - ook op de lange termijn bezien - in geen enkele verhouding staan tot de verbruikskosten. Men moet daarbij bedenken, dat het tarief voor waterverbruik relatief gezien laag is ($f 0,75 \text{ m}^3$).

Wel is gecostateerd dat het gemiddelde waterverbruik per appartement van onze vereniging hoger ligt dan het gemiddelde verbruik per woning in Oss. Dit zou ons tot een zuiniger verbruik moeten aanzetten..

De commissie vindt dat er geen redenen zijn om de verdeelsleutel voor het waterverbruik te veranderen.

- |Juridische bijstand.

Betreffende de kosten van juridische bijstand wordt door de commissie duidelijk vastgesteld, dat in de akte van splitsing de verdeling is vastgelegd op basis van het woonoppervlak (artikel 23, lid 3). De commissie kan geen reden bedenken, waarom van deze verdeelsleutel zou moeten worden afgeweken. Immers, deze is gebaseerd op het aandeel waartoe ieder in het gemeenschappelijk bezit gerechtigd is. De rechtvaardigheid van dit standpunt wordt bevestigd, indien de vereniging een buiten de exploitatie-opzet vallende vordering vanwege bijvoorbeeld toegebrachte c.q. geleden schade in de materiële sfeer krijgt toegewezen. Uit

de juridische bijstand valt dan naast de kosten ook een profijt te verdelen.

C. Conclusie.

Uit de bevindingen van het onderzoek moeten wij concluderen, dat een wijziging in de akte van splitsing geen aanbeveling verdient. Deze aanbeveling wordt door de commissieleden unaniem onderschreven.

D. Inzicht in de kostenverdeling.

De commissie meent dat de gegevens van dit rapport de leden van de vereniging tevens meer inzicht geeft in de verdeling van de kosten. Met de gepubliceerde verdeelsleutels en met de financiële jaarcijfers kan elk lid zijn bijdrage c.q. voorschot berekenen en is onderlinge vergelijking mogelijk.

HOOFDSTUK XI.

De voorstellen aan het bestuur van de vereniging van eigenaren.

Al hetgeen dat in dit rapport over de kostenverdeling is geconstateerd, geeft de commissie aanleiding het bestuur de volgende voorstellen te doen:

1. alle leden van de vereniging in het bezit te stellen van haar eindrapport;
2. de ledenvergadering een voorstel over te leggen om niet tot wijziging van de bestaande kostenverdeling te besluiten;
3. de ledenvergadering te verzoeken tot opheffing van deze commissie van onderzoek over te gaan.

Aldus onze rapportage, gedaan te Oss, 28 januari 1989.

De commissie:

- Mevr. Jans;
- Klokgieters;
- De Rooy;
- Van Seters;
- Mevr. Snijders;
- Mevr. Spanjaard.

Bijlagen: 3.

BIJLAGE 1.

Artikel 17 van de akte van splitsing.

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875f, lid 1 onder a, van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of een derde;
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;
- f. de assurantieprijzen verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van elektriciteit en het water, benodigd voor de gemeenschappelijke ruimten;
- i. alle overige schulden en kosten gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

BIJLAGE 2.

Recapitulatie van de grondslagen van de kostenverdeling.

Volgnr.=appart. index, zie akte van splitsing. Straat+huisnr. W.v.E.= Weth. v. Eschstr. Zon.= Zonnebloemstr.	Woon- vloer- opper- vlakke in m ² (onge- veer).	Artikel 23 van de akte van splitsing					
		Lid 1. verz. en onderhoud appartem.	Lid 4a. centr. ant. syst., adm. en verg.		Lid 4c. Water- ver- bruik.	Lid 4d,a. onderhoud carp./gar. wanden en vloeren.	
		Lid 2. baten.	Lid 4b. schoonm./ electr. van gemeensch. ruimten.			Lid 4d,b. onderhoud garage- deuren.	
		Lid 3. schulden en lasten.					
		1, 2 en 3	4a	4b	4c	4d,a	4d,b
		$\frac{x}{12.500}$	$\frac{1}{62}$	$\frac{1}{59}$	$\frac{x}{15.000}$	$\frac{1}{38}$	$\frac{1}{30}$
1. W.v.E. 151	103	203	1	1	261	1	1
2. W.v.E. 149	103	203	1	1	261	1	1
3. W.v.E. 147	103	203	1	1	261	1	1
4. W.v.E. 141	103	203	1	1	261	1	1
5. W.v.E. 139	103	203	1	1	261	1	1
6. W.v.E. 131	65	128	1	1	205	1	0
7. W.v.E. 129	103	203	1	1	261	1	1
8. W.v.E. 127	103	203	1	1	261	1	1
9. W.v.E. 125	103	203	1	1	261	1	1
10. W.v.E. 117	65	128	1	1	205	0	0
11. W.v.E. 115	103	203	1	1	261	1	1
12. W.v.E. 109	118	233	1	1	291	1	0
13. W.v.E. 107	103	203	1	1	261	1	0
14. W.v.E. 105	103	203	1	1	261	1	1
15. W.v.E. 103	65	128	1	1	205	0	0
16. W.v.E. 93	121	239	1	1	392	2	1
17. W.v.E. 91	112	221	1	1	327	1	1
18. W.v.E. 81	72	142	1	1	215	1	1
19. Zon. 51	121	239	1	1	372	1	1
20. Zon. 41	147	291	1	1	368	1	1
Te transporteren	2.019	3.982	20	20	5.451	19	15

Appart. index. Straat+huisnr.	Oppervlak.	Artikel 23 van de akte van splitsing, lid					
		1, 2 en 3	4a	4b	4c	4d,a	4d,b
		$\frac{x}{12.500}$	$\frac{1}{62}$	$\frac{1}{59}$	$\frac{x}{15.000}$	$\frac{1}{38}$	$\frac{1}{30}$
Transport	2.019	3.982	20	20	5.451	19	15
21. Zon. 33	103	203	1	1	303	1	1
22. Zon. 31	103	203	1	1	312	1	1
23. Zon. 29	65	128	1	1	273	1	1
24. Zon. 19	75	148	1	1	248	1	1
25. Zon. 17	75	148	1	1	257	1	0
26. Zon. 7	75	148	1	1	244	1	1
27. Zon. 5	103	203	1	0	327	0	0
28. Zon. 3	103	203	1	0	327	0	0
29. Zon. 1	103	203	1	0	327	0	0
30. W.v.E. 143	100	197	1	1	197	0	0
31. W.v.E. 133	77	152	1	1	152	0	0
32. W.v.E. 119	77	152	1	1	152	1	0
33. W.v.E. 101	77	152	1	1	152	1	1
34. W.v.E. 95	137	270	1	1	270	1	1
35. W.v.E. 89	112	221	1	1	221	1	0
36. W.v.E. 83	72	142	1	1	142	0	0
37. Zon. 49	137	270	1	1	270	1	1
38. Zon. 43	77	152	1	1	152	0	0
39. Zon. 39	77	152	1	1	152	0	0
40. Zon. 27	77	152	1	1	152	0	0
41. Zon. 21	86	170	1	1	170	0	0
42. Zon. 15	86	170	1	1	170	0	0
43. Zon. 9	88	174	1	1	174	0	0
44. W.v.E. 145	100	197	1	1	197	0	0
45. W.v.E. 137	152	300	1	1	300	1	1
46. W.v.E. 135	137	270	1	1	270	1	1
47. W.v.E. 123	137	270	1	1	270	1	1
48. W.v.E. 121	88	170	1	1	170	0	0
49. W.v.E. 113	86	170	1	1	170	0	0
50. W.v.E. 111	137	270	1	1	270	1	0
Te transporteren	4.941	9.742	50	47	12.242	34	26

Appart. index. Straat+huisnr.	Oppervlak.	Artikel 23 van de akte van splitsing, lid					
		1, 2 en 3	4a	4b	4c	4d,a	4d,b
		$\frac{x}{12.500}$	$\frac{1}{62}$	$\frac{1}{59}$	$\frac{x}{15.000}$	$\frac{1}{38}$	$\frac{1}{30}$
Transport	4.941	9.742	50	47	12.242	34	26
51. W.v.E. 99	152	300	1	1	300	1	1
52. W.v.E. 97	154	342	1	1	342	1	1
53. W.v.E. 87	118	271	1	1	271	0	0
54. W.v.E. 85	91	217	1	1	217	1	1
55. Zon. 47	154	342	1	1	342	0	0
56. Zon. 45	86	170	1	1	170	0	0
57. Zon. 37	86	170	1	1	170	0	0
58. Zon. 35	137	270	1	1	270	1	1
59. Zon. 25	86	170	1	1	170	0	0
60. Zon. 23	85	168	1	1	168	0	0
61. Zon. 13	85	168	1	1	168	0	0
62. Zon. 11	86	170	1	1	170	0	0
Totaal	6.261	12.500	62	59	15.000	38	30

BIJLAGE 3.

Berekening van het voorschotbedrag.

Voorbeeld 1.

Een laag voorschotbedrag op de jaarlijkse bijdrage met cijfers van de begroting 1988.

Centr. Ant. Syst.	f 9.800,=	} f 12.400,= x $\frac{1}{62}$ =	f 200,=
Best.-, verg.- en adm. kosten	f 2.600,=		
Schoonmaakkosten	f 9.100,=	} f 15.200,= x $\frac{1}{59}$ =	f 257,63
Energiekosten	f 6.100,=		
Verzekeringen	f 8.600,=	} f 42.800,= x $\frac{128}{12.500}$ =	f 438,27
Voorz. groot onderhoud	f 30.000,=		
Kosten dakreparatie	f 4.200,=		
Waternverbruik	f 8.500,= x $\frac{205}{15.000}$ =		<u>f 116,17</u>
Totaal per jaar			f 1.012,07

Voorschot per maand f 1.012,07 : 12 = f 84,34, is afgerond f 85,=.

Voorbeeld 2.

Een hoog voorschotbedrag op de jaarlijkse bijdrage met cijfers van de begroting 1988.

Centr. Ant. Syst.	} zie voorbeeld 1	f 200,=
Best.-, verg.- en adm. kosten		
Schoonmaakkosten	} zie voorbeeld 1	f 257,63
Energiekosten		
Verzekeringen	} f 42.800,= x $\frac{342}{12.500}$ =	f 1.171,01
Voorz. groot onderhoud		
Kosten dakreparatie		
Waternverbruik	f 8.500,= x $\frac{342}{15.000}$ =	<u>f 193,80</u>
Totaal per jaar		f 1.822,44

Voorschot per maand f 1.822,44 : 12 = f 151,87, is afgerond f 150,=

Er is een zelfde soort appartement met garage. Er komt dan bij:

voorz. onderhoud garage f 1.000,= x $\frac{1}{30}$ = f 33,33 per jaar.

Totale voorschot per jaar $f 1.822,44 + f 33,33 = f 1.855,77$.

Dit wordt per maand $f 1.855,77 : 12 = f 154,65$, afgerond $f 155,=$.

Opmerkingen.

De post diverse kosten van $f 3.300,=$ (9) is niet in de bevoorschotting opgenomen, daar deze ongeveer gedekt wordt door de te verwachten intrest (2) op de uitgezette gelden ($f 3.000,=$). In feite is de ongeveer gelijke hoogte van deze bedragen een toevalstreffer. Juister zou daarom geweest zijn om de post diverse kosten (voornamelijk bestaande uit klein onderhoud zoals lampen en armaturen vervangen, en dergelijke) als voorschot over de eigenaren te verdelen met de verdeelsleutel 12.500. De post te verwachten intrest zou dan volgens dezelfde verdeelsleutel in mindering dienen te worden gebracht op het voorschotbedrag voor de jaarlijkse bijdrage.

De voorziening groot onderhoud wordt eveneens via de verdeelsleutel van 12.500 in de voorschotten op de jaarlijkse bijdragen opgenomen. Deze bijdragen worden voor dit doel gereserveerd. De gedurende het lopende boekjaar gemaakte kosten voor groot onderhoud worden dan uit deze doelreserve bestreden. De begrote $f 15.000,=$ aan groot onderhoud in 1988 (11) komt uit deze genoemde reserve (3).

De dakreparatie (10), uitgevoerd in 1986, is uitgezonderd van de post groot onderhoud en is verdeeld over 4 jaren; te weten 1986 tot en met 1989. Het deel voor 1986 is wel betaald uit de post groot onderhoud, voor de jaren 1987, 1988 en 1989 is een tijdelijke verhoging van de jaarlijkse bijdrage berekend volgens de gebruikelijke verdeelsleutel van 12.500 voor iedere eigenaar.

De tussen haakjes geplaatste cijfers verwijzen naar de begroting 1988.